

2019 Jahresbericht



Organe der Baugenossenschaft Uster

Vorstand Amtsdauer 2016 - 2020

Schenkel Ueli	Präsident	Sonnenbergstrasse 94	8610 Uster
Strickler René	Vizepräsident	Sonnenbergstrasse 94	8610 Uster
Joos Roger		Tannenzaunstrasse 7	8610 Uster
Toniazzo Silvia		Wagerenstrasse 43	8610 Uster
Schnyder Urs		Brandstrasse 29	8610 Uster

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG	Giesshübelstrasse 45	8045 Zürich
--------------------------------------	----------------------	-------------

Verwaltung

us-us Immobilien & Treuhand AG	Brandstrasse 29	8610 Uster
--------------------------------	-----------------	------------

Standorte Liegenschaften



Jahresbericht des Präsidenten

Das Geschäftsjahr 2019-2020 war, ausser mehreren Mieterwechseln, ohne besondere Ereignisse. Deshalb nun etwas für die Statistik. Wir hatten eine Fluktuation von 8.25%. Das heisst, 8 Mieterwechsel bei rund 80 Mietobjekten. Von den 8 Wechsel, sind nur 4 Wohnungen betroffen und zudem gab es ein interner Umzug in eine grössere Wohnung. Insgesamt gab es somit nur 3 neue Mieter und GenossenschafterInnen.

Bau- und Unterhaltsprojekte im Geschäftsjahr:

Im Berichtsjahr ist an der Wagerenstrasse in einer Wohnung eine neue Küche eingebaut worden und es sind diverse kleinere Sanierungsarbeiten ausgeführt worden.



An der Gerichtsstrasse ist eine 2 Zimmer Wohnung umfassend saniert worden.



Ein Umstand, den man bei einer Sanierung jedoch nicht beseitigen kann, ist die Ringhörigkeit.

Im Neubau kann Schall gut mit Masse reduziert werden. Das ist ein Grund, weshalb heute viel mit Beton gebaut wird. Als die Häuser der BGU gebaut wurden, war Beton noch nicht der übliche Baustoff, sondern es sind noch Holzbalkenböden gebaut worden. Auch bei den Installationen wie den Wasserleitungen waren die Möglichkeiten nicht dieselben wie heute. Deshalb kann man nach wie vor, je nach Situation dem niesenden Nachbarn auch einmal von Wohnung zu Wohnung eine gute Gesundheit wünschen.

Damit eine kleine Verbesserung erzielt werden kann, werden bei Sanierungen je nach Eingriffstiefe jeweils auch Massnahmen ergriffen, die helfen die Ringhörigkeit zu verbessern. Oder wie an der Gerichtsstrasse zum Beispiel das Knarren von Böden soweit wie möglich zu beseitigen und den Trittschall zu reduzieren. Diese Massnahmen sind teils aufwändig und trotzdem reduzieren diese Geräusche nur zu einem kleinen Teil. Das Ziel ist dabei aber mindestens eine kleine Verbesserung zu erreichen.

Da die Ringhörigkeit in älteren Gebäuden nicht eliminiert werden kann ist eine gegenseitige Rücksichtnahme der Mieter unbedingt.

Der Präsident

Ueli Schenkel

Bilanz per 31. März

AKTIVEN

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

- gegenüber Mietern

Aktive Rechnungsabgrenzungen

- nicht abgerechnete Nebenkosten

- übrige aktive Rechnungsabgrenzungen

Total Umlaufvermögen

Anlagevermögen

Anteile an anderen Genossenschaften

Immobilien

Total Anlagevermögen

TOTAL AKTIVEN

	2020	2019
	Fr.	Fr.
	-	-
Flüssige Mittel	781'833.83	699'330.59
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	170.55	588.15
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
- nicht abgerechnete Nebenkosten	51'456.05	42'574.95
- übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	8'942.40	10'981.75
Total Umlaufvermögen	842'402.83	753'475.44
	-	-
Anteile an anderen Genossenschaften	6'000.00	6'000.00
Immobilien	4'596'500.00	4'666'252.00
Total Anlagevermögen	4'602'500.00	4'672'252.00
TOTAL AKTIVEN	5'444'902.83	5'425'727.44

PASSIVEN

Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Passive Rechnungsabgrenzungen

- vorausbezahlte Nebenkosten Mieter

- vorausbezahlte Mieten

- übrige passive Rechnungsabgrenzungen

Total Kurzfristiges Fremdkapital

Langfristiges Fremdkapital

Hypotheken, Darlehen

Erneuerungsfonds

Total langfristiges Fremdkapital

Eigenkapital

Genossenschaftskapital

- Pflichtanteile Mieter

- Freiwillige Anteile

Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven

Gewinnvortrag

Jahresgewinn

Total Eigenkapital

TOTAL PASSIVEN

	-	-
	527.30	152.00
	48'903.85	48'467.90
	39'975.75	33'460.30
	44'021.53	51'589.43
	133'428.43	133'669.63
	3'150'000.00	3'150'000.00
	1'399'100.00	1'305'261.00
	4'682'528.43	4'455'261.00
	-	-
	-	-
	133'000.00	131'000.00
	386'100.00	533'100.00
	110'000.00	105'000.00
	52'512.26	5'141.32
	80'762.14	62'555.49
	762'374.40	836'796.81
	5'444'902.83	5'425'727.44

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2019/20	2018/19
	Fr.	Fr.
Mietzinseinnahmen Wohnungen, Nebenräume	478'050.00	474'233.00
Mietzinseinnahmen Gewerberäume	3'360.00	3'360.00
Mietzinseinnahmen Garagen, Parkplätze	40'800.00	40'800.00
Leerstände	-8'000.75	-3'947.00
Verwaltungsertrag	5'702.10	1'749.20
<u>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</u>	519'911.35	516'195.20
	-	-
Gebäudeunterhalt	-66'708.75	-119'606.15
Personalaufwand Unterhalt	0.00	-14'076.25
Unterhalt bei Wohnungswechsel	-104'052.05	-47'560.60
Einlagen in Erneuerungsfonds	-93'839.00	-93'400.00
Gebäudebetriebskosten	-27'914.55	-12'905.45
Versicherungen, Gebühren, Abgaben	-4'619.20	-6'817.80
<u>Betrieblicher Nettoerfolg</u>	222'777.80	221'828.95
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	-1'800.00	-3'620.00
Verwaltungsaufwand	-23'958.80	-22'554.50
Kosten Generalversammlung	-955.00	-1'422.15
Übriger Genossenschaftsaufwand	-7'855.25	-5'874.05
Abschreibung Immobilien	-69'752.00	-71'400.00
<u>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</u>	118'456.75	116'958.25
Finanzaufwand		
- Hypothekar-/Darlehenszinsen	-25'590.20	-26'587.00
- übriger Finanzaufwand	-425.81	-551.81
<u>Jahresergebnis vor Steuern</u>	92'440.74	89'819.44
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-11'678.60	-27'263.95
<u>Jahresgewinn</u>	80'762.14	62'555.49

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach steuerlich zulässigen Sätzen. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als "Mieter" bezeichnet. Hypotheken und Darlehen werden - selbst, wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistenden Amortisationen würden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt. In den Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1 % des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2019/20	2018/19
	Fr.	Fr.
Anlagewert GER 12	465'008.00	465'008.00
./Abschreibungen GER 12	-51'708.00	-45'494.00
Anlagewert SON 94	368'063.00	368'063.00
./Abschreibungen SON 94	-42'163.00	-37'081.00
Anlagewert SON 96	316'918.00	316'918.00
./Abschreibungen SON 96	-36'318.00	-32'024.00
Anlagewert SON UNG	596'482.00	596'482.00
./Abschreibungen SON UNG	-68'082.00	-60'076.00
Anlagewert TAN 7	380'849.00	380'849.00
./Abschreibungen TAN 7	-43'549.00	-38'444.00
Anlagewert WAG 41/43	3'059'218.00	3'059'218.00
./Abschreibungen WAG 41/43	-348'218.00	-307'167.00
Buchrestwerte der Immobilien (inkl. Land)	4'596'500.00	4'666'252.00
Brandversicherungswerte der Gebäude	9'309'735.00	9'246'100.00

Vorstandsentschädigungen

(im Personalaufwand Verwaltung / Vorstand enthalten)

Einzelnen Vorstandsmitgliedern wurden zusätzliche Entschädigungen und Spesenvergütungen für weitere, nicht in Vorstandsaufgaben angefallene Bemühungen ausgerichtet, welche in übrigen Positionen enthalten sind.

1'800.00

3'620.00

34'167.00

n. a.

weniger als 10

weniger als 10

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt**Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen****Liegenschaften**

Verpfändete Schuldbriefe zur Sicherstellung eigener Hypotheken

4'946'000.00

4'946'000.00

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften

4'596'500.00

4'666'252.00

Total Hypotheken / Darlehen

3'150'000.00

3'150'000.00

**Antrag des Vorstandes
betreffend Gewinnverwendung**

Gewinn zur Verfügung Generalversammlung

Bilanzgewinn

Gewinnvortrag vom Vorjahr

Jahresgewinn

Total Bilanzgewinn

	2019/20	2018/19
	Fr.	Fr.
Gewinnvortrag vom Vorjahr	52'512.26	5'141.32
Jahresgewinn	80'762.14	62'555.49
Total Bilanzgewinn	133'274.40	67'696.81

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve

Verzinsung des Anteilscheinkapitals (1,5 % / VJ 1.5%)

Vortrag auf neue Rechnung

Total Bilanzgewinn

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	7'500.00	5'000.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals (1,5 % / VJ 1.5%)	9'267.68	10'184.55
Vortrag auf neue Rechnung	116'506.72	52'512.26
Total Bilanzgewinn	133'274.40	67'696.81

Bericht der Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Uster, Uster

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Uster für das am 31. März 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr 2019/20 geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. Juni 2020

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

«Därfs es Bitzeli meh sii?»

Wenn das der Gemüsehändler oder der Metzger diese Frage stellt, dann ist das absolut ok.

Es gibt aber Situationen, bei denen eine korrekte Dosierung sehr wichtig ist für die Erreichung des erwünschten Resultates. Zum Beispiel für saubere Wäsche.

Waschmittel dosieren:

Beachten Sie die Dosierempfehlungen auf den Waschmittelpackungen.



Die angegebenen Mengen beziehen sich in der Regel auf eine volle Trommelbeladung. Verringern Sie die Waschmittelmenge bei kleinerer Wäschemenge um ein Drittel (beachten Sie bei Geräten mit Beladungsmessung die Angabe auf dem Display).

Faustregel: Die Menge des Waschmittels ist gut gewählt, wenn während des Waschens eine ca. 2 cm dicke Schaumschicht über der Flotte bzw. Wäscheoberfläche zu sehen ist.

(Quelle: Schulthess Waschmaschinen Anleitung)

Neuzuzüger an der Tannenzaunstrasse 7

Neue Nistkästen für Mauersegler



Balkoneimpressionen bei der BGU:



